

Till partierna i Stockholms stad:

Om budget och ägardirektiv för allmännyttan

Liksom tidigare år vill vi, Stockholms 10 hyresgästföreningar, berätta vad vi tycker är viktigt inför arbetet med budgeten 2026.

Vi talar för våra drygt 75 000 medlemmar. Situationen är allvarligare än på mycket länge.

Visionerna

Vi vi uppskattar boendevisionerna i 2025 års budget och hoppas att de kommer att finnas kvar. I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.

- En bostadspolitik som bidrar till att utjämna skillnaderna i levnadsvillkor.
- De allmännyttiga bostadsbolagen är avgörande för en socialt och ekologiskt hållbar stad som alla människor har råd att bo och leva i.

Men hur ska de omsättas i konkret politik?

Verkligheten

Hyresgästers aktuella villkor;

Alla vet att det ekonomiska läget har drabbat hyresgäster hårt. Särskilt de utan marginaler för nya utgifter: Höjd kommunalskatt, el och nätavgifter dyrare läkarvård, mediciner ...och prisökningarna på maten, som inte har något stopp.

Löner och pensioner räcker inte.

...Men värst är hyran:

Det största hotet är att inte kunna betala hyran. Hyran går före allt annat, den som inte betalar i tid blir vräkt. Andelen hyresgäster med ohållbara boendekostnader steg från 29 % till 43 % mellan åren 2022 – 2024¹

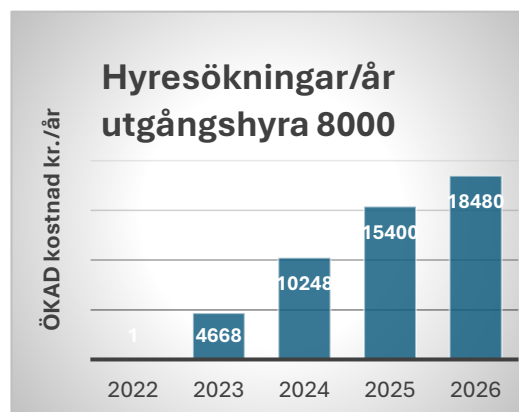
Att förlora sitt hem är att förlora trygghet och socialt sammanhang. Att byta till mindre lägenhet med lägre hyra är nästan omöjligt. Ett stort antal har försvunnit - mycket på grund av utbredd blockuthyrning och hotellifieringsvågen.

Alternativet är då att betala sin hyra men

inte ha råd med annat. Som medicin, tandläkare, glasögon och "onödiga" utgifter som reser till barn/barnbarn, husdjur, resor, semester. De som måste ta dyra konsumtionslån får ännu sämre ekonomi. Så målet, minskade skillnader i levnadsvillkor, är långt borta.

De årliga hyreshöjningarna

I vårt brev inför 2025 efterlyste vi "pressade hyror även i befintligt boende". Men årets hyreshöjning och hyreskrav är inte vad vi menar med pressade. Den hyresgäst som fram till januari år 2023 betalade 8 000 kr i hyra, betalar vid mandatperiodens slut (2026) nästan 9 600 kr (bild). Det vill säga nästan 50 000 kronor högre hyra under perioden.



¹ hyresgästföreningens rapport "Hyresgästerna 2024 Ekonomi och utsatthet

Många frågar ”*varför måste hyror ständigt höjas*”.

Räntor både höjs och sänks. Hyresrätter är redan den dyraste boendeformen och går i stort sett aldrig ner. En gång alltför dyra fortsätter de att vara alltför dyra.

Ägardirektiven

Så här skriver SABO (Sveriges Allmännyttiga bostadsbolag) överst på sin hemsida;

”Under de senaste 30 åren har den svenska bostadspolitiken förändrats. Staten har dragit sig tillbaka och bostadsförsörjningen sker helt på marknadens villkor. Klyftorna har ökat – mellan dem som äger och dem som hyr, mellan dem som har en bostad och dem som inte har det...”

Det är politiken som styr villkoren för allmännyttan. Att värna prismässigt överkomliga hyresrätter är allmännyttigt.

Privata hyresvärdar ville ha 11,2 procent i hyreshöjningar 2025. Sådana marknadskrav ska allmännyttan inte efterlikna.

Ägardirektiven måste ge vägledning för **hur** bolagen ska kombinera vinst med sitt viktigaste uppdrag: ”*erbjuda överkomliga bostäder för alla*”. När

bostäderna blivit för dyra är de inte överkomliga. - Allmännyttan har råd att i kristid att avstå från hyreshöjningar genom att använda en del av den avkastning man haft under lång tid.

Hyror måste givetvis täcka fastighetsunderhåll men hur stor del av våra hyror går dessutom till investeringar?

Varför ska Allmännyttans hyresgäster med sina hyror bära kostnader för nyproduktion av hyresrätter. Nya allmännyttiga lägenheter ligger i hela samhällets intresse.

I en enkät till er politiker inför valet 2022 svarade en majoritet att allmännyttans vinst skulle användas till hyror och upprustning. Blev det så och står ni fast vid detta?

Det är bra att allmännyttan ser över möjligheter till *alternativ finansiering* som erbjuds inom EU:s fonder och program.



Underhållet

Liksom föregående år innehåller 2025 års budget följande policydirektiv:

”hyresgäster ska ha reellt inflytande över grad av standardhöjning utöver lägsta godtagbara standard, i syfte att stärka livscykelperspektivet, värna kulturhistoriskt klassade värden och säkra hyresgästernas möjlighet att bo kvar efter upprustning.”

Det är en formulering som i praktiken **inte** ”säkrar” hyresgästernas möjlighet att betala hyran efter upprustning.

Direktivet säger bara att bolagen inte ska göra fler ingrepp än nödvändigt, men inte hur det ska påverka den framtida hyran.

Vi kan av ordet ”varsam” förledas att tro att även hyran ska vara varsam. Färre åtgärder borde rent logiskt innebära *mindre hyreshöjning*. Men så tolkar inte bolagen ägardirektivet om varsamhet.

Det är bra att bolagen genomför var samma renoveringar. Men även om förändringen är nedbantad till ett minimum utöver stambytet som ju är

rent underhåll, kan hyresgästerna få en hyreshöjning på 40 – 50 procent.

Många hyresgäster frågar sig hur det är möjligt att en varsam upprustning med ytterst små förändringar (*kanske ny blandare, nytt eluttag och liknande*) ger bostadsbolaget rätt till en hyreshöjning som kan tvinga hyresgästen att flytta. Kvar står hyresgästen och undrar hur det blev så.

- Det undrar vi också.

Vad har hänt...?

Bolagen vill se det som att även små förbättringar ska leda till ett nytt bruksvärde för den renoverade lägenheten. En likvärdig lägenhet (i området) med *högsta* hyran får då bli norm för den renoverade lägenheten.

Det var inte den ursprungliga idén med bruksvärdet. Då var *allmännyttan* normen för bruksvärdet och ett värn mot höga hyreshöjningar. Nu förhandlar bolagen med ”högsta jämförbara förhandlade hyra” som sitt mål.

När hyresgästföreningen försöker hålla emot de höga hyreskraven väljer bolagen att gå till hyresnämnden, i förvisning om att hyresnämndens tolkning, enligt praxis, blir att varje standardhöjning får leda till ny brukshyra.

Men allmännyttans bolag **kan välja att inte utnyttja möjligheten att vända sig till hyresnämnden** för att kunna kräva hyreshöjningar som vida överstiger deras kostnader och värdet för hyresgästen.

Ett förslag:

Vi menar att hyresgäster vid upp- rustning *alltid* ska erbjudas ett al- ternativ utan standardhöjning och utan hyreshöjning. Beträffande de standardförbättringar som görs ska kostnaden för dessa vara grund för hyreshöjning - inte den dyraste hy- ran för liknande lägenhet i områ- det.

Vi föreslår att det i kommande bud- get tydligt anges att upprustning inte får leda till hyreshöjningar utö- ver vad som är nödvändigt utifrån de åtgärder som gjorts.

Och samtidigt som allmännyttans vinstkrav skapar otrygghet, renoveräk- ning och raserad ekonomi är *”social hållbarhet och att alla ska ha råd att bo kvar”* det politiska målet.

- Det går ju inte ihop.

Det finns redan avtal om vad olika tillval ska kosta. Det har tidigare tillämpats i badrumsavtal med rimliga hyreshöj- ningar, byggda på kostnader.

Politiken behöver sätta ramar så att den varsamma renoveringen inte an- vänds som inkomstkälla för hyreshöj- ningar, utöver *bolagens kostnader* för standardhöjande åtgärder.

Ett annat problem med upprustning är att tomställda lägenheter (där hy- resgästen flyttat), rustas upp till högre standard och mycket högre hyra för alla kommande hyresgäster. Även om det inte drabbar befintlig hyresgäst le- der det till att andelen lägenheter med överkomliga hyror succesivt för- svinner.

Boinflytande

I budgeten sägs att boinflytande ska ut- vecklas. Det är mycket bra.

Just möjligheten till inflytande över sitt boende var en gång argument då politi- ker ville ombilda allmännytta. Vad de bortsåg från var att *inflytande för hyres- gäster var en viktig del i allmännyttans uppdrag*.

Inflytande för hyresgäster är att ha inflytande över området/gårdar/gemensamma utrymmen, och principer för underhåll och upprustning av den egna lägenheten.

De som äger sitt boende avgör själva när det är dags för underhåll och får också statligt bistånd för det genom rotavdrag för arbetskostnad.

Men hyresgäster är kringgärdade av restriktioner och krav. Vi får i princip inte göra något utan tillåtelse. Vi är utestängda från rotavdrag för att anlita fackman.

Systemet med ”Fastighetsägarstyrt underhåll” där hyresvärden ensidigt bedömer vad som är *skäligt* underhåll motsvarar inte det inflytande vi hyresgäster borde ha. Det är en förhandlingsfråga men bolaget anser att det i så fall motiverar ännu högre hyror.

Vi menar att hyresgästers inflytande över underhåll bör utvecklas utan att vi får ännu högre hyra.

Barnen

Idag är det stort fokus på barns riskmiljöer och utsatthet.

Stockholms barnombudsman visar i sin senaste rapport barns ojämlika villkor. I vissa av stadens bostadsområden är väldigt många barnfamiljer trångbodda och har s.k. låg ekonomisk standard, (< 60 procent av medelinkomsten). Många är allmännyttans hyresgäster.

Den rikstäckande Barnombudsmanens rapport ”*Ni måste hinna före*” bygger på intervjuer/enkäter med mer än 600 frihetsberövade barn. Rapporten beskriver erfarenheter av hur ekonomiska svårigheter och otrygghet förstärker föräldrars stress och ökar risken för barn att dras in i riskabla sammanhang.

Hyresgästföreningen har tillsammans med Majblomman, Svenska Röda Korset och Rädda barnen gjort en Sifundersökning. Rapporten ”Barnfamiljers ekonomiska svårigheter 2024” innehåller fakta och krav på politiska åtgärder.

Allmännyttan är en positiv kraft i sammanhanget. Den behöver vara så bra som möjligt med direktiv som gynnar syftet.

Inför kommande val blir allmännyttan och allmännyttans villkor en viktig fråga att lyfta för oss hyresgästföreningar i Stockholm.

Vi ser fram emot svar från er om hur ni ser på allmännyttans möjligheter att vara ett tryggt boende med förutsebara hyror för alla sina hyresgäster.

Många hälsningar från

*Bostadspolitiska arbetsgruppen,
Stockholms Stads Hyresgästföreningar.
Mail: Bopolstockholm@gmail.com*